

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 65/2019 R.G.E.

***promossa da: Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. con Avv. Fernando
Rampini Boncori***

contro: Esecutato (v. allegato 1)

G.E.: Dott.ssa Alessandra Burra

Esperto: Ing. Claudio Florimo

Il sottoscritto **Ing. Claudio Florimo**, iscritto all'Albo Ingegneri della provincia di Treviso al N. A1287 e con studio in Treviso via Pisa n. 2, in data 18.11.2019 è stato nominato dal **G.E. Dott.ssa Alessandra Burra** quale esperto per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. relativi alla procedura esecutiva in epigrafe. In data 26.11.2019 ha quindi depositato con modalità telematica in Cancelleria l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento in conformità al modello "Giuramento stimatore".

PREMESSA

Presa visione del fascicolo depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, verificate la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. e la corretta descrizione catastale dei beni contenuta nel pignoramento, il sottoscritto ha concordato con il Custode Giudiziario "Aste 33" l'accesso ai luoghi oggetto di stima, accesso poi avvenuto in data 05.03.2020 alla presenza della moglie dell'Esecutato, cui ha fatto seguito un secondo sopralluogo in data 27.07.2021.



Assunte infine le necessarie informazioni per l'espletamento dell'incarico presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) e presso il Comune di Castelfranco V. (Ufficio Edilizia Privata ed Ufficio Urbanistica), a conclusione degli accertamenti il sottoscritto così espone.

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Sulla base delle informazioni acquisite, considerate ubicazione, caratteristiche tipologiche e autonomia di godimento dei beni oggetto di esecuzione, infine valutati i presupposti della comoda divisibilità degli immobili ed i valori di stima delle quote dei singoli beni, si ipotizza la formazione di un **Lotto Unico** così individuato:

Descrizione tipologica: Unità abitativa in fabbricato bifamiliare con garage ed area scoperta di pertinenza, oltre terreno attualmente agricolo.

Ubicazione: Castelfranco Veneto (TV), via Cornaretta n. 11/D (fabbricato) e via Valsugana (terreno).

Vincoli contrattuali: nessuno.

Quote pignorate: per l'unità abitativa, 1/2 della piena proprietà ed 1/2 del diritto di usufrutto; per il terreno, 1/2 della piena proprietà.

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso Ufficio Territorio (v. allegato 2) risulta che i beni oggetto della presente relazione di stima, siti nel **Comune di Castelfranco Veneto (Codice C111)** della Provincia di Treviso, sono così identificati:

CATASTO FABBRICATI:

a)	Sezione	C	Foglio	4	Particella	843	Subalterno	1
	Categoria	area urbana		Consistenza	237 m ²			



Indirizzo Via Cornaretta n. 11/D piano: T.

Intestazione Il bene è intestato all'esecutato per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto.

b) **Sezione** C **Foglio** 4 **Particella** 843 **Subalterno** 2
Categoria A/2 **Classe** 2 **Consistenza** 8 vani **Rendita €** 619,75
Sup. catast. Totale 146 m²; totale escluse aree scoperte 144 m².

Indirizzo Via Cornaretta n. 11/D piano: S1-T-1.

Intestazione Il bene è intestato all'esecutato per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto.

c) **Sezione** C **Foglio** 4 **Particella** 843 **Subalterno** 3
Categoria C/6 **Classe** 4 **Consistenza** 24 m² **Rendita €** 71,89
Sup. catast. Totale 29 m².

Indirizzo Via Cornaretta n. 11/D piano: S1.

Intestazione Il bene è intestato all'esecutato per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto.

Precisazioni: al Catasto Fabbricati non è depositato l'elaborato planimetrico. **Le planimetrie**, presentate in data 08.11.1980, **non sono conformi** né allo stato di progetto né allo stato di fatto a causa della diversa distribuzione interna al piano interrato ed al piano terra, delle variazioni forometriche, della mancata rappresentazione di parti realizzate nell'area esterna. Le **difformità e le mancanze** riscontrate potranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario dopo il trasferimento dei beni, previa la regolarizzazione edilizia, mediante la presentazione di una **pratica di aggiornamento (DOCFA) al Catasto Fabbricati con un costo stimato in € 1.300,00.**



L'area scoperta "a" e le aree di sedime delle unità "b" e "c", nel loro insieme, insistono su particella così identificata al **CATASTO TERRENI**:

Foglio 17 Particella 843 Superficie ha are ca 0 02 98 **Qualità E.U.**

Confini Da Nord in senso orario: particelle n. 235, 844, 846 e 845 dello stesso Foglio, altre particelle del foglio 17B.

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 28.04.2004 protocollo n. TV0130629 in atti dal 28.04.2004.

d) **CATASTO TERRENI Foglio 13 Particella 214**

Porz - Superficie are 11 ca 70

Qualità Seminativo **Classe 2 R.D. € 10,88 R.A. € 6,65**

Intestazione Il bene è intestato all'esecutato per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

Confini Da Sud in senso orario: particella 8 stesso Foglio, strada provinciale, particelle 213 e 211 stesso Foglio, altre particelle del Foglio 12.

2) TITOLO DI PROVENIENZA

La titolarità delle quote dei beni "a", "b" e "c", incluse "ai sensi di legge le proporzionali quote di proprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte", è pervenuta in capo al debitore in forza dei seguenti titoli (v. allegato 3):

- Per la quota di 1/2 della proprietà: Atto di compravendita in data 19.03.2013, rep. n. 31168/11095 Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto (TV), registrato a Castelfranco Veneto (TV) in data 03.04.2013 al n. 732 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 10.04.2013 ai n.ri 11311/7321. Nella relativa Nota di trascrizione è riportata Annotazione trascritta il 27.01.2021 ai n.ri 2413/428



per Inefficacia Totale.

- Per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto, in regime di separazione dei beni: Atto di donazione in data 10.07.2014, rep. n. 31870/11475 Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto (TV), registrato a Montebelluna (TV) in data 11.07.2014 al n. 4629 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 15.07.2014 ai n.ri 18764/13766. Nella relativa Nota di trascrizione è riportata Annotazione trascritta il 27.01.2021 ai n.ri 2415/430 per Inefficacia Totale.

La titolarità della quota del bene “d” è pervenuta in capo al debitore in forza del seguente titolo (v. allegato 3):

- Per la quota di 1/2 della proprietà, in regime di separazione dei beni: Atto di compravendita in data 10.07.2014, rep. n. 31869/11474 Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto (TV), registrato a Montebelluna in data 11.07.2014 al n. 4628 Serie 1T e trascritto a Treviso in data 15.07.2014 ai n.ri 18763/13765. Nella relativa Nota di trascrizione è riportata Annotazione trascritta il 27.01.2021 ai n.ri 2414/429 per Inefficacia Totale.

3) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti è depositata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998, redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 15.03.2019.

Alle verifiche del 11.02.2020 e del 10.07.2021 (v. ispezione aggiornata in allegato 4) non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli oltre le annotazioni prima segnalate; i beni del Lotto risultano pertanto gravati da:

TRASCRIZIONI

- a) **Domanda giudiziale** del 01.03.2018 rep. 3011 Tribunale di Treviso – Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione.



Trascritto a Treviso il 24.07.2018 **R.G.** 26231 **R.P.** 18517

A favore Massa dei creditori del fallimento della società “Castelgrafica s.a.s.
di ... *omissis*”

Contro Esecutato e altro soggetto.

Beni Lotto Unico.

b) Atto giudiziario del 04.02.2019 rep. 961/2019 Tribunale di Treviso –
Verbale di pignoramento immobili.

Trascritto a Treviso il 18.02.2019 **R.G.** 6077 **R.P.** 4308

A favore Banca Popolare dell’Alto Adige S.p.A. con sede in Bolzano - c.f.
00129730214

Contro Esecutato.

Beni Unità “a”, “b” e “c” per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e per la
quota di 1/2 del diritto di usufrutto; unità “d” per la quota di 1/2 del
diritto di proprietà.

ISCRIZIONI

a) Atto notarile pubblico del 16.12.2005 rep. 25127/7874 Notaio Rita
Dominijanni di Castelfranco Veneto (TV) – Ipoteca volontaria derivante da
concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Iscritta a Treviso il 22.12.2005 **R.G.** 58092 **R.P.** 13987

Capitale € 80.000,00 **Totale €** 160.000,00

A favore Banca Antoniana - Popolare Veneta con sede in Padova – c.f.
02691680280.

Contro Altro soggetto

Beni Unità “a”, “b” e “c” per l’intero del diritto di proprietà.

b) Atto giudiziario in data 26.10.2017 rep. 3777/2017 Tribunale di Treviso -



Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo.

Iscritta a Treviso il 23.01.2018 **R.G.** 2629 **R.P.** 335

Capitale € 118.915,47 **Totale €** 140.000,00

A favore Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A. con sede in Bolzano Bozen
– c.f. 00129730214.

Contro Esecutato.

Beni Unità “a”, “b” e “c” per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e per
la quota di 1/2 del diritto di usufrutto; unità “d” per la quota di 1/2
del diritto di proprietà.

4) VINCOLI E SERVITU'

Non sono emersi gravami.

5) VINCOLI CONTRATTUALI

Non sono emersi vincoli contrattuali. Al momento dei sopralluoghi l'unità immobiliare è risultata occupata dall'Esecutato con la propria famiglia e il terreno nella disponibilità della proprietà.

6) DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di unità abitativa in fabbricato bifamiliare con garage ed area scoperta di pertinenza siti a Castelfranco Veneto (TV) via Cornaretta n. 11/D (frazione Treville), in zona residenziale prossima a servizi ed attività commerciali, oltre terreno sito a Castelfranco Veneto in via Valsugana (v. allegato 5, documentazione fotografica).

Unità abitativa

L'unità si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato, con una **superficie lorda complessiva** di circa **mq 177** così articolata:

– piano interrato: disimpegno, ripostiglio, taverna, cantina, locale centrale



termica;

- piano terra: ingresso, soggiorno, cucina, w.c.;
- piano primo: disimpegno, 2 camere, bagno e guardaroba.

La struttura verticale è in muratura di mattoni per i piani fuori terra ed in calcestruzzo di cemento per il piano interrato, i solai ed i collegamenti verticali sono in latero cemento, la copertura è a tetto con tavelloni appoggiati su appositi muretti e manto di rivestimento in tegole.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: in piastrelle di gres nei locali del piano interrato e nel bagno del piano primo, in legno prefinito nei rimanenti locali; la scala che porta dal piano terra al piano primo è rivestita in marmo; la scala che porta dal piano terra al piano interrato è rivestita in legno;
- rivestimenti delle pareti: piastrelle nei servizi, con intonaco civile tinteggiato nei restanti vani;
- infissi: in pvc del tipo “anta e ribalta” con vetro camera, protetti da avvolgibili in pvc; in legno e vetro camera al piano interrato;
- porte: in legno tamburato, a battente o scorrevoli a scomparsa.

L’unità è provvista degli impianti elettrico, citofonico, telefonico, di ricezione TV, idrosanitario, di condizionamento con due split ed unità esterne, di riscaldamento. In particolare, l’impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gas metano marca “ixstorage” posta nel locale C.T., è provvisto di due termostati di zona e presenta radiatori in acciaio tubolare e scaldasalviette nei servizi. I bagni sono provvisti di sanitari sospesi e rubinetteria dotata di miscelatori. Al piano interrato è presente un camino. Sul prospetto Sud sono installate due tende da sole. L’approvvigionamento idrico avviene da pozzo. Per



lo smaltimento dei reflui l'unità è dotata di Vasca Imhoff.

Lungo i lati Nord e Sud sono presenti due **terrazzi con superficie lorda complessiva di mq 4,40**, pavimentati con piastrelle di gres e con parapetto in muratura intonacata. Inoltre, sul fronte Sud dell'abitazione è presente un portico **con superficie lorda di mq 2,61**.

Complessivamente le finiture e le dotazioni impiantistiche sono di fattura normale e si mantengono in discrete condizioni di conservazione.

Garage

Sito al piano interrato, presenta altezza interna di m 2,31/2,61 ed una **superficie lorda di mq 39,55**. È suddiviso in due locali con ricavo di un vano impropriamente adibito a cucinino. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, rivestite in piastrelle di gres nell'angolo cottura del cucinino. Il pavimento è prevalentemente in piastrelle di gres con una modesta porzione rivestita in linoleum. Sono presenti una porta in legno che comunica tra i due vani, un lucernario in vetrocemento e finestre in legno e vetro camera. Dotato di impianto elettrico ed idrico, il garage è accessibile sia da una rampa tramite basculante in ferro e specchiatura in lamiera smaltata sia dalla taverna dell'unità abitativa tramite un accesso diretto.

Area scoperta

L'area presenta una superficie di **mq 237 catastali**, con percorsi pedonali e marciapiede pavimentati con masselli autobloccanti o con piastrelle di gres, rampa di accesso al garage in calcestruzzo lavorato a spina di pesce; per le restanti parti si presenta rifinita a prato con alberature di medio fusto. L'area è recintata sul lato Nord-Est con muretto in blocchi di calcestruzzo, sui rimanenti lati con rete plastificata e paletti su muretto o zoccolo in calcestruzzo, in alcune



zone con siepe e/o telo oscurante. Sul lato Sud è presente un varco per l'accesso pedonale provvisto di cancelletto metallico ad apertura elettrica. Sono anche presenti (realizzati senza titolo):

- in aderenza al lato Ovest del fabbricato, un pergolato con superficie lorda rilevata di mq 27,60 circa, con struttura portante in acciaio parzialmente rivestita con cartongesso, pavimento in piastrelle di gres e copertura del tipo a tetto ad una falda con manto esterno in tegole; l'altezza massima è di m 2,72, l'altezza minima è di m 2,08.
- sul lato Sud, a copertura della rampa di accesso al garage, un pergolato realizzato con struttura portante in acciaio e copertura con lastre trasparenti.

Nel Lotto è anche compreso un **Terreno**, sito a circa 2,7 Km dal fabbricato residenziale sopradescritto e accessibile da via Valsugana. Il terreno, di forma planimetrica regolare e con andamento altimetrico pianeggiante, ha superficie catastale di mq 1.170. Attualmente si presenta prevalentemente incolto con parti destinate ad orto e presenza di due manufatti in legno da rimuovere. È recintato con rete plastificata e paletti in parte su zoccolo di calcestruzzo, con accesso da un cancello ad apertura manuale posto in posizione arretrata rispetto al fronte strada.

7) PRESTAZIONE ENERGETICA

Dal punto di vista energetico, l'unità abitativa è classificata "Edificio di classe F", come risulta dall'Attestato di Certificazione Energetica n. 12302/2013 redatto dall'Ing. Alberto Marchetti di Castelfranco Veneto il 04.03.2013 con validità 10 anni (allegato 6).

8) ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti svolti presso il Comune di Castelfranco Veneto e dai



rilievi eseguiti presso l'immobile è emerso quanto segue.

8.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Castelfranco Veneto è dotato di Piano Regolatore Comunale costituito da:

Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con la Conferenza di servizi del 14.01.2014 e successiva ratifica con deliberazione di Giunta Provinciale n. 29 del 03.02.2014 pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 24 del 28.02.2014. In particolare:

- I beni “a”, “b” e “c” ricadono in “ATO I.13 – Treville”, disciplinato dagli artt. 36 e 40 delle Norme Tecniche (N.T.) e rientrano in “Aree di urbanizzazione consolidata”, disciplinate dall’art. 23 delle N.T.
- Il bene “d” ricade in “ATO I.2 – Castelfranco Nord”, disciplinato dagli artt. 36 e 40 delle N.T. e rientra in “Aree di urbanizzazione programmata”, disciplinate dall’art. 23 delle N.T. Inoltre, dall’analisi della “Tav. 1- Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale” emerge che il bene rientra anche in “Vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004 – Corsi d’acqua” disciplinato dall’art. 7 delle N.T.

Piano degli Interventi (P.I.) approvato con D.C.C. n. 83 del 28.09.2018 e poi aggiornato con la variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 39 del 18.06.2020. In particolare:

- I beni “a”, “b” e “c” ricadono in “Zona Territoriale Omogenea di Tipo C1”, disciplinata dall’art. 68 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.), con modalità di intervento diretto per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione.
- Il bene “d” ricade in “Ambiti di programmazione integrata per l’organizzazione sostenibile degli insediamenti”, disciplinata dall’art. 12 delle



N.T.O.; inoltre l'area rientra in "Schemi direttori" disciplinata dall'art. 13 delle N.T.O. ed è interessata da "Vincolo paesaggistico D.Lgs n. 42/2004, art. 142 lett. C – Beni paesaggistici "Corsi d'acqua", disciplinato dall'art. 30 delle N.T.O. ed in parte da "Zone di tutela art. 41 L.R. 11/2004", disciplinate dall'art. 55 delle N.T.O.

Per quanto riguarda la **classificazione sismica**, ai sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003 aggiornata con la Deliberazione n. 244 del 9 marzo 2021 della Giunta Regionale del Veneto, il territorio di Castelfranco Veneto ricade in Zona sismica 2.

In allegato 7 si riportano gli estratti cartografici ritenuti più significativi con le relative norme di riferimento, il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al bene "d" rilasciato in data 31.03.2020. Si fa presente che, nel corso delle verifiche effettuate nel mese di luglio 2021 presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castelfranco Veneto, è emerso che non sono intervenute variazioni rispetto a quanto indicato nel citato CDU.

8.2 – PRATICHE EDILIZIE

La costruzione del fabbricato è legittimata da **Concessione edilizia spec. n. 204** del 28.07.1978 prot. n. 13128 per "costruire n° 3 case binate".

Il **Certificato di Abitabilità** rep. n. 296/77, prot. n. 15546/71 è stato rilasciato in data 03.11.1980 "ad uso case a schiera binate (2 a Nord)".

In allegato 8 si riportano la Concessione Edilizia sopracitata con gli estratti più significativi degli elaborati grafici ed il Certificato di Abitabilità del 03.11.1980.

8.3 – DIFFORMITA' E SANABILITA'

Dal confronto tra progetto assentito e stato di fatto riscontrato durante i



sopralluoghi sono emerse le difformità di seguito descritte (v. rappresentazione grafica in allegato 9).

- a) Diversa partizione interna ai tre piani.
- b) Variazioni di forometria sul prospetto Ovest.
- c) Ampliamento dell'abitazione al piano terra con ricavo di ripostiglio.
- d) Realizzazione di pergolati provvisti di copertura al piano terra ed al piano interrato.
- e) Ampliamento del garage al piano interrato.

Per quanto riguarda le difformità descritte ai punti “a” e “b”, trattasi di difformità interne e prospettiche tali da non modificare i parametri urbanistici dell'unità. Ai sensi del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, le difformità sono sanabili in base all'art. 37 con la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria ed il pagamento di una **sanzione pari a € 1.000,00**, fatta salva ogni diversa determinazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto al momento della presentazione della pratica.

Per quanto riguarda la difformità descritta al punto “c”, trattasi di opera realizzata in parziale difformità dalla Concessione Edilizia rilasciata nel 1978. Ai sensi del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, sulla base dell'art. 34 si indica il ripristino dello stato dei luoghi con un costo stimato per **demolizione e trasporto in discarica pari a € 1.800,00**, fatta comunque salva ogni diversa determinazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto in seguito alla presentazione di idonea relazione redatta da tecnico abilitato.

Per quanta riguarda le difformità descritte al punto “d”, si precisa che il semplice pergolato rientra nell'attività edilizia libera mentre la realizzazione della



copertura, come nei casi in esame, costituisce un abuso edilizio per il conseguente incremento di volume. Dal confronto con il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castelfranco Veneto è emerso che gli abusi possono comunque essere eliminati rimuovendo le coperture dei pergolati. Il costo stimato per la **rimozione ed il trasporto in discarica è pari a € 1.500,00** precisando che, a parere del sottoscritto, dovrà anche essere acquisito assenso da parte del confinante in considerazione del mancato rispetto delle distanze dal confine di parte delle strutture dei pergolati.

Per quanto riguarda la difformità descritta al punto “e”, trattasi di ampliamento realizzato al piano interrato. Ai sensi del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, la difformità è sanabile in base all'art. 37 con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ed il pagamento di una **sanzione pari a € 516,00**, fatta salva ogni diversa determinazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto al momento della presentazione della pratica.

Alle sanzioni indicate bisognerà aggiungere anche le **spese per diritti ed oneri**, le **spese tecniche** per la presentazione delle pratiche presso il Comune Castelfranco Veneto e le **spese tecniche** per le operazioni di collaudo statico della parte di garage in ampliamento, **stimate in € 5.500,00** e comprensive di oneri amministrativi e di legge.

8.4 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

9) STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la **stima del più probabile valore di mercato**, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo determinando valori medi



di riferimento e superfici commerciali dei beni oggetto di stima; per la **stima del valore di vendita forzata** applica alle quota di diritto del più probabile valore di mercato un deprezzamento dovuto alla tipologia di vendita e all'andamento del mercato, portando infine in detrazione eventuali costi che l'aggiudicatario dovrà presumibilmente sostenere per aggiornare le irregolarità riscontrate nella documentazione catastale, sanare eventuali opere realizzate senza titolo o ripristinare lo stato dei luoghi nel caso in cui tali opere non siano sanabili.

Valore medio di riferimento per l'unità residenziale

Il valore medio di riferimento è determinato per analogia sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima. L'indagine di mercato è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni di enti diversi, il principale dei quali è L'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Dalla consultazione della “Banca dati delle quotazioni immobiliari” dell'Agenzia del Territorio emerge che i beni oggetto della presente relazione sono localizzati nel Comune di Castelfranco Veneto in fascia/zona “periferica/PERIFERICA COMPRENDE FRAZINI DI SALVATRONDA, SAN FLORIANO, VILLARAZZO, TREVILLE E LA ZONA INDUSTRIALE” (Codice D2 – Tipologia prevalente Abitazioni civili a destinazione residenziale) per la quale, relativamente al primo semestre 2021 (ultimo dato disponibile), sono riportate le seguenti quotazioni:

- abitazioni civili: stato conservativo “Normale”; Valore di mercato: minimo 850 €/mq – massimo 1.300 €/mq.



- Ville e villini: stato conservativo “Normale”; Valore di mercato: minimo 1.000 €/mq – massimo 1.350 €/mq.

Le indagini svolte sul mercato locale evidenziano che, rispetto all'intero Comune di Castelfranco Veneto e considerata la tipologia bifamiliare, la località Treville presenta le quotazioni più economiche, con contrazione dei prezzi di vendita particolarmente accentuata negli ultimi sei mesi. Sulla base delle considerazioni sopraesposte e delle comparazioni effettuate in considerazione delle caratteristiche e della qualità dell'immobile in questione (età, ubicazione, dotazioni impiantistiche, finiture, stato generale di manutenzione e di conservazione), si ritiene equo e coerente utilizzare all'attualità un valore medio di riferimento pari a **900,00 €/mqe**.

Valore medio di riferimento per il terreno

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'area ricade in ambito ove sono consentiti interventi edilizi da definire in base ad accordi pubblico-privati. Pur non essendo il terreno di per se edificabile in considerazione della posizione planimetrica, si ritiene di valutare all'attualità il potenziale contributo che può fornire ai fini della realizzazione di eventuali interventi edificatori. Pertanto, il valore medio di riferimento è assunto pari a **15,00 €/mq**.

Superficie commerciale dell'unità residenziale

Si fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, alle Linee Guida pubblicate nel 2016 dalla Consulta Ordini e Collegi della provincia di Treviso ed agli usi locali, con l'adozione di valori percentuali definiti negli intervalli di seguito indicati e applicati alle superfici lorde:

- 100% per le parti residenziali principali;
- 50%-70% verande, taverne e locali assimilabili;



- 50% le superfici accessorie quali magazzino, cantina, garage;
- 30%-50% portici, logge;
- 25%-30% balconi e terrazze;
- 5%-10% aree scoperte di pertinenza fino a 100 mq, 1%-4% per le parti eccedenti.

Sulla base degli elaborati di progetto e dei rilievi condotti in loco, la superficie commerciale dell'unità residenziale, espressa in metri quadri equivalenti (mqe), è così calcolata:

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA, PERCENTUALE					SUPERF. COMM.		
Primo	Abitazione	mq	61,21	x	100 %	mqe	61,21	
Primo	Terrazzini	mq	4,40	x	25%	mqe	1,10	
Terra	Abitazione	mq	58,17	x	100 %	mqe	58,17	
Terra	Portico d'ingresso	mq	2,61	x	40%	mqe	1,04	
Interrato	Abitazione	mq	58,17	x	50%	mqe	29,09	
Interrato	Garage	mq	39,55	x	50%	mqe	19,78	
	Area scoperta	mq	100,00	x	5%	mqe	5,00	
	Area scoperta	mq	137,00	x	2%	mqe	2,74	
		Totale					mqe	178,13

Superficie commerciale del terreno

Si assume come superficie commerciale la superficie catastale indicata in visura, pari a **mq 1.170,00**.

Stima della quota di 1/2 del diritto di usufrutto sull'unità residenziale

Per la stima si applica il metodo attuariale determinando il valore del diritto "V_u" sull'intero mediante la formula

$$V_u = R_u [(1 + i)^n - 1] / i (1 + i)^n, \text{ dove:}$$



- “**R_u**” è il reddito annuo netto accumulato all’attualità;
- “**i**” è il saggio d’interesse medio sul mercato finanziario;
- “**n**” è il probabile numero di anni di vita del titolare del diritto.

Calcolo del reddito R_u

Nel caso di fabbricati il reddito annuo netto va calcolato sulla base del più probabile canone annuo lordo posticipato di locazione dell’immobile (C_{alp}), detratte le spese annue posticipate a carico dell’abitante (S_{ap}).

Dalle indagini di mercato riferite ad immobili analoghi, è risultato un canone annuo medio pari a € 6.000,00 pagabili in rate mensili anticipate di € 500,00 ciascuna; assumendo un saggio commerciale del 3,5 % si ottiene un Canone annuo lordo posticipato pari a:

$$C_{alp} = 500,00 \times (12 + 0,035 \times 6,5) = € 6.113,75$$

Le spese annue posticipate a carico dell’abitante sono riferite a manutenzione ordinaria, assicurazione, imposte, amministrazione, sfitto e inesigibilità del canone. Complessivamente, in considerazione dell’età e dello stato di conservazione dell’immobile, si ipotizza che tali oneri incidano sul canone annuo nella misura del 40 % e, assumendo un saggio commerciale del 3,5 %, si ottiene:

$$S_{ap} = 6.000,00 \times 0,40 \times (1 + 0,035 \times 6/12) = € 2.442,00$$

Il reddito annuo netto accumulato all’attualità è pertanto pari a:

$$R_u = C_{alp} - S_{ap} = € (6.113,75 - 2.442,00) = € 3.671,75$$

Valore di “i”

Si assume un saggio d’interesse medio pari al **2,5 %**.

Valore di “n”

Poiché l’Esecutato, nato il 07.01.1984, ha un’età di anni 37, dai dati ISTAT relativi alle tavole di mortalità per sesso della popolazione italiana aggiornato



all'anno 2020 si evince una speranza di vita di 45,46 anni. Dovendo individuare un numero intero di anni, si assume **n = 45**.

In conclusione, con i parametri sopra definiti e considerato che la quota del diritto è pari a 1/2, il **valore di stima della quota del diritto di usufrutto** è pari a **$V_u = € 49.262,08$** .

Deprezzamenti

Nel caso di vendita forzata si applica un deprezzamento, espresso in termini percentuali, motivato da:

- “Modalità della vendita”, per la quale occorre procedere alla riduzione di valore attraverso l'impiego di una percentuale (5% circa) al fine di compensare eventuali maggiori oneri. In particolare, si considerano la condizione di vendita con difficoltà di visionare, a volte, l'immobile e senza la garanzia per i vizi e difetti eventualmente presenti, oltre il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene;
- “Condizioni di offerta del mercato” in quanto, in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato. La mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva, con una riduzione del grado di appetibilità ed una percentuale di riduzione del valore compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Per le motivazioni sopra dette, nel caso specifico si individua un **deprezzamento complessivo pari al 30%**.



Detrazioni per oneri e spese di regolarizzazione

Considerato l'importo complessivo di € 11.616,00 giustificato da:

- € 1.300,00 per l'aggiornamento catastale (v. paragrafo 1)
- € 7.016,00 per la regolarizzazione urbanistica (v. paragrafo 8.3)
- € 3.300,00 per il ripristino dello stato dei luoghi (v. paragrafo 8.3)

si porta in detrazione la **quota di 1/2**, pari a € 5.808,00.

Valore di stima

Per quanto sopra, **il valore di stima del Lotto** è quindi così determinato:

- Unità abitativa	mqe	178,13	x €/mqe	900,00	= €	160.317,00
- Terreno	mq	1.170	x €/mq	15,00	= €	17.550,00
						<hr/>
Valore più probabile di mercato per l'intero						= € 177.867,00
Valore più probabile di mercato per la quota di 1/2						= € 88.933,50
Valore del diritto di usufrutto sulla quota di 1/2						- € 49.262,08
						<hr/>
Valore più probabile di mercato per le quote in esecuzione						= € 138.195,58
A detrarre deprezzamento del 30%						- € 41.458,67
						<hr/>
Valore di stima con deprezzamento						= € 96.736,91
A detrarre quota per spese ed oneri di regolarizzazione						- € 5.808,00
						<hr/>
Valore di stima per vendita forzata delle quote in esecuzione						= € 90.928,91
Arrotondato a						€ 90.000,00

In conclusione, il **VALORE DEL LOTTO**, per le quote di diritto in esecuzione, è stimato in € 90.000,00

(Euro NOVANTAMILA/00).

ELENCO ALLEGATI

- 1) Debitore esecutato



- 2) Documentazione catastale
- 3) Titoli di provenienza
- 4) Ispezioni ipotecarie
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Attestato di Prestazione Energetica
- 7) Documentazione urbanistica
- 8) Pratiche edilizie
- 9) Difformità rilevate
- 10) Scheda sintetica

Treviso, 12.11.2021

L'Esperto Stimatore

Ing. Claudio Florimo

